

Årsredovisning 2025

Brf Körsbärsgården

769617-3223



Välkommen till årsredovisningen för Brf Körsbärsgården

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-09-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-02-04 och nuvarande stadgar registrerades 2023-09-05 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Dalen 15	2010	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg Hansa

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1981.

Föreningen har 22 hyreslägenheter och 110 bostadsrätter om totalt 11 235 kvm och 1 lokal om 557 kvm.

Byggnadernas totalyta är 11 792 kvm.

Lägenhetsfördelning

31 st 2 rum och kök

63 st 3 rum och kök

38 st 4 rum och kök

I föreningen finns två st parkeringsplatser. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende.

Styrelsens sammansättning

Helena Salberg	Ordförande
Johan Kellokumpu	Styrelseledamot
Kenneth Jennings	Styrelseledamot
Madelaine Possman	Styrelseledamot
Margit Norberg	Styrelseledamot
Sara Bergfors	Styrelseledamot
Martin Carlsson	Styrelseledamot - avgått

Valberedning

Elias Mossholm
Mercedes Sánchez

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Staffan Zander Auktoriserad revisor Baker Tilly Mapema AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2076.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2010 ● Upprustning Träfflokal - Fastighetsnätet
- 2011 ● Byte av armatur i trapphus
- 2012 ● Trapphusrenovering målning
- 2014 ● Ombyggnad gymlokal
- 2017 ● Underhåll av fönster - Fasadunderhåll målning
- 2018 ● Takrenovering målning - Renovering hyresrätter
- 2019 ● Renovering av terasser - Byte av entrédörrar - Ventilationsarbete - Renovering hyresrätter
- 2020 ● Renovering hyresrätter - Stampolning - Byte till LED belysning på gården och loftgångar
- 2021 ● Installering av nya hissar 5 st - Dörrstängare i alla portar
Styrssystem värme, ventilation
- 2022 ● Installering av nya hissar 5 st
- 2024 ● Renovering invändigt av Fitness 24/7 - Upprustning av skyddsrum - OVK - Brandskyddskontroll
- 2025 ● Renovering utvändigt av Fitness 24/7 - Tak, fasad, fönster, ventilation och värme
Byte till LED belysning i källare, förråd och tvättstuga
Spolning av stammar - OVK - Installation av postboxar

Planerade underhåll

- 2026 ● Upprustning av lekplats - Upprustning av Träfflokal

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Passer- och bokningssystem, Kameraövervakning	Baxec AB
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Driftia Förvaltning AB
Trädgårdsskötsel, Vinterunderhåll	AB Solbrudens Trädgårdar

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Dalens Samfällighetsförening, med en andel på 6.6%.

Samfälligheten förvaltar områdets sopsug.

Övrig verksamhetsinformation

En hyreslägenhet 4 rok om 103 kvm återlämnades till föreningen, ombildades till bostadsrätt och lades ut till försäljning i slutet av året. Lägenheten såldes januari 2026.

En beredskapsgrupp i händelse av kris startades.

Kamerapolicy för kameraövervakning skapades.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för 2025 är ett underskott. Underskottet beror främst på avskrivningar samt de underhållskostnader som föreningen haft under året.

Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Föreningen band ett av lånen om 9.944.483 kronor till en ränta på 3,04% t.o.m. 2028-03-15.

En amortering på 3.000.000 kr av ett av föreningens lån genomfördes under året.

En hyreslägenhet på 3 rok 88 kvm ombildades till bostadsrätt och såldes under året för 4.110.000 kr.

Hyreshöjningen för året gjordes med 5,3% för kvarvarande hyresrätter.

Övriga uppgifter

Föreningen har under räkenskapsåret övergått från att redovisa enligt K2 till K3. Bakgrunden är de nya redovisningsregler som införts för bostadsrättsföreningar och som innebär att K3 framöver ska tillämpas av alla bostadsrättsföreningar.

Övergången till K3 innebär att föreningen nu använder ett mer detaljerat regelverk. K3-regelverket ska även ge en tydligare och mer långsiktig bild av föreningens ekonomi, särskilt när det gäller byggnaderna och framtida underhåll.

Jämförelsetalen i årsredovisningen har ej justerats i enlighet med övergångsreglerna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 156 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 153 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2026 = 1 480 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2026 = 592 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning. Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2026 = 5 920 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 974 314	8 060 200	7 204 329	7 318 536
Resultat efter fin. poster	-2 609 214	-957 400	-2 180 719	-5 664 560
Soliditet (%)	70	68	68	66
Yttre fond	1 444 318	898 997	720 000	720 000
Taxeringsvärde	237 978 000	236 403 000	236 403 000	236 403 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	455	452	397	397
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	53,5	51,9	49,8	49,5
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 977	5 400	5 461	5 947
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 964	4 261	4 261	4 600
Sparande / kvm totalyta, kr	34	56	-16	-74
Elkostnad / kvm totalyta, kr	30	28	32	44
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	149	141	128	121
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	59	35	45	37
Energikostnad / kvm totalyta, kr	238	204	205	201
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,06	2,24	1,59	0,92
Räntekänslighet (%)	10,94	11,94	13,76	14,99

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet beror delvis på avskrivningar men också underhåll i föreningen som betalats med medel från föreningens underhållsfond i SBAB. Underhåll som har gjorts är upprustning av fastigheten Fitness 24/7 med invändig renovering samt ventilation- och värmesystem och utvändigt underhåll av fasad, tak, fönster,

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	129 442 103	-	1 182 720	130 624 823
Upplåtelseavgifter	26 078 062	-	2 927 280	29 005 342
Fond, yttre underhåll	898 997	-	545 321	1 444 318
Balanserat resultat	-43 546 114	-957 400	-545 321	-45 048 835
Årets resultat	-957 400	957 400	-2 609 214	-2 609 214
Eget kapital	111 915 648	0	1 500 786	113 416 435

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-45 048 835
Årets resultat	-2 609 214
Totalt	-47 658 048

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	720 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-847 478
Balanseras i ny räkning	-47 530 570
	-47 658 048

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 974 315	8 060 200
Övriga rörelseintäkter	3	4 128	47 707
Summa rörelseintäkter		7 978 443	8 107 907
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 392 219	-5 504 765
Övriga externa kostnader	9	-918 014	-887 658
Personalkostnader	10	-227 524	-219 488
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 163 876	-1 442 986
Summa rörelsekostnader		-9 701 633	-8 054 896
RÖRELSERESULTAT		-1 723 190	53 011
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		113 879	115 209
Räntekostnader och liknande resultatposter		-999 902	-1 125 619
Summa finansiella poster		-886 023	-1 010 410
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 609 214	-957 400
ÅRETS RESULTAT		-2 609 214	-957 400

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	155 731 943	154 619 859
Maskiner, inventarier och installationer	12	59 820	75 144
Summa materiella anläggningstillgångar		155 791 763	154 695 003
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		155 791 763	154 695 003
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		22 418	39 440
Övriga fordringar		55 005	63 426
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	324 801	281 168
Summa kortfristiga fordringar		402 224	384 034
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 973 734	8 689 440
Summa kassa och bank		5 973 734	8 689 440
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 375 958	9 073 474
SUMMA TILLGÅNGAR		162 167 721	163 768 477

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		159 630 165	155 520 165
Fond för yttre underhåll		1 444 318	898 997
Summa bundet eget kapital		161 074 483	156 419 162
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-45 048 835	-43 546 114
Årets resultat		-2 609 214	-957 400
Summa ansamlad förlust		-47 658 048	-44 503 514
SUMMA EGET KAPITAL		113 416 435	111 915 648
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	9 944 483	19 383 969
Summa långfristiga skulder		9 944 483	19 383 969
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	36 800 696	30 861 210
Leverantörsskulder		724 208	350 110
Skatteskulder		25 394	24 204
Övriga kortfristiga skulder		150 476	219 816
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 106 029	1 013 519
Summa kortfristiga skulder		38 806 803	32 468 859
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		162 167 721	163 768 477

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 723 190	53 011
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 163 876	1 442 986
	440 686	1 495 997
Erhållen ränta	113 879	115 209
Erlagd ränta	-1 002 300	-1 179 523
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-447 736	431 682
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-18 190	-2 088
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	400 856	-33 459
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-65 070	396 136
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 260 636	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 260 636	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	4 110 000	4 820 000
Amortering av lån	-3 500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	610 000	4 820 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 715 706	5 216 136
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	8 689 440	3 473 304
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 973 734	8 689 440

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Körsbärgsgården är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Under räkenskapsåret har föreningen övergått från att tillämpa Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 (K2) till att tillämpa BFNAR 2012:1 (K3). Skälet till bytet är att K3 blir obligatoriskt för bostadsrättsföreningar från och med räkenskapsår som inleds efter den 31 december 2025.

Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen enligt K3:s regler om retroaktiv tillämpning, med stöd av undantagsregeln för mindre företag. Detta innebär att föregående års siffror är redovisade enligt K2 och inte är omräknade enligt K3.

Vid tillämpning av K3 har föreningen gjort bedömningar av komponenternas ekonomiska livslängd samt uppskattningar av restvärden. Dessa bedömningar påverkar storleken på avskrivningar och därmed föreningens resultat.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,03 %
Yttertak	5,98 %
Fasader	2,04 %
Balkonger	4,92 %
Fönster	7,60 %
Stamledningar VA	5,58 %
Stamledningar Värme	2,26 %
Ventilation	2,99 %
El	5,98 %
Hissar	3,10 %
Installationer	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	4 271 000	4 209 392
Intäktsreduktion	-3 833	0
Hysesintäkter, bostäder	2 373 505	2 424 710
Hysesintäkter, lokaler	1 102 051	1 090 896
Hysesintäkter, p-platser	157 835	254 642
Övriga intäkter	73 757	80 560
Summa	7 974 315	8 060 200

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övrigt	4 128	7
Försäkringsersättning	0	47 700
Summa	4 128	47 707

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Övrigt	31 965	47 018
Fastighetsskötsel	325 231	302 590
Bevakning	30 229	25 632
Städning	107 761	119 547
Besiktning och service	75 889	159 271
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	227 245	277 137
Yttre skötsel	287 773	287 661
Trädgårdsarbete extra	66 773	239 322
Vinterunderhåll	155 209	286 494
Summa	1 308 075	1 744 671

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	543 904	305 952
Summa	543 904	305 952

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Renovering hyresrätter	0	0
Övrigt	847 478	174 679
Summa	847 478	174 679

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	350 667	333 310
Uppvärmning	1 758 466	1 657 419
Vatten	700 986	414 700
Sophämtning	25 146	26 950
Summa	2 835 265	2 432 380

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	227 510	218 625
Självrisker	0	10 500
Kabel-tv/bredband	352 640	348 768
Fastighetsskatt	277 348	269 190
Summa	857 498	847 083

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Sopsug	256 857	231 393
Förbrukningsmaterial	8 898	18 812
Övriga förvaltningskostnader	215 955	248 297
Revisionsarvoden	29 469	28 610
Ekonomisk förvaltning	176 009	166 543
Konsultkostnader	230 826	194 004
Summa	918 014	887 658

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	177 703	174 354
Sociala avgifter	49 821	45 134
Summa	227 524	219 488

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	173 270 149	173 270 149
Årets inköp	3 260 636	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	176 530 785	173 270 149
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-18 650 290	-17 224 198
Årets avskrivning	-2 148 552	-1 426 092
Utgående ackumulerad avskrivning	-20 798 842	-18 650 290
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	155 731 943	154 619 859
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>59 182 798</i>	<i>59 182 798</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	139 208 000	132 590 000
Taxeringsvärde mark	98 770 000	103 813 000
Summa	237 978 000	236 403 000

NOT 12, MASKINER, INVENTARIER OCH INSTALLATIONER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	198 305	198 305
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	198 305	198 305
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-123 161	-106 267
Årets avskrivning	-15 324	-16 894
Utgående ackumulerad avskrivning	-138 485	-123 161
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	59 820	75 144

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	134 477	77 602
Försäkringspremier	58 108	74 390
Kabel-tv/Bredband	89 174	88 098
Förvaltning	43 042	41 078
Summa	324 801	281 168

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SBAB	2028-03-15	3,04 %	9 944 483	9 944 483
SBAB	2026-07-17	2,49 %	11 416 727	14 916 727
Nordea	2026-10-21	0,73 %	19 383 969	19 383 969
SBAB	2026-07-21	2,49 %	6 000 000	6 000 000
Summa			46 745 179	50 245 179
Varav kortfristig del			36 800 696	30 861 210

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 46 745 179 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	57 470	8 584
Städning	8 763	16 840
El	32 152	33 115
Uppvärmning	262 436	217 079
Utgiftsräntor	27 514	29 912
Vatten	59 253	53 203
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	14 397	14 397
Förutbetalda avgifter/hyror	644 044	640 389
Summa	1 106 029	1 013 519

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	75 000 000	75 000 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-13.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.
Stockholm

Helena Salberg
Ordförande

Johan Kellokumpu
Styrelseledamot

Kenneth Jennings
Styrelseledamot

Madelaine Possman
Styrelseledamot

Margit Norberg
Styrelseledamot

Sara Bergfors
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Baker Tilly Mapema AB
Staffan Zander
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.05.2026 09:11

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 19.05.2026 11:20

DOCUMENT ID:

HJeFOijFJfg

ENVELOPE ID:

H1F_soKkGg-HJeFOijFJfg

DOCUMENT NAME:

Brf Körsbärsgården, 769617-3223 - Årsredovisning 2025
-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

6ccec9ee591d8d488f44a1cff358fb778c9a300c08f98ad
306a17af964331519e70dce2cf3ea09548851a897a83f3
0f4c0007f6af9f15dd90d9f34358b004292

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SARA BERGFORS sara@brfkorsbarsgarden.se	 Signed Authenticated	19.05.2026 11:21 19.05.2026 11:21	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.75.173
2. KENNETH JENNINGS ken@brfkorsbarsgarden.se	 Signed Authenticated	19.05.2026 14:19 19.05.2026 14:17	eID Low	Swedish BankID IP: 195.198.215.84
3. JOHAN KELLOKUMPU johan.k@brfkorsbarsgarden.se	 Signed Authenticated	19.05.2026 14:29 19.05.2026 14:28	eID Low	Swedish BankID IP: 217.21.226.230
4. Helena Salberg helena@brfkorsbarsgarden.se	 Signed Authenticated	20.05.2026 02:49 20.05.2026 02:47	eID Low	Swedish BankID IP: 188.148.250.22
5. MARGIT LINNÉA NORBERG margit@brfkorsbarsgarden.se	 Signed Authenticated	20.05.2026 08:22 20.05.2026 07:44	eID Low	Swedish BankID IP: 135.225.152.67
6. MADELAINE POSSMAN madelaine@brfkorsbarsgarden.se	 Signed Authenticated	20.05.2026 08:22 20.05.2026 08:21	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.129.38
7. Staffan Zander staffan.zander@bakertilly.se	 Signed Authenticated	20.05.2026 09:11 20.05.2026 08:56	eID Low	Swedish BankID IP: 20.91.200.182

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed